КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ)

нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 38, литера Б, кад. номер 78:11:0006024:1637;

земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 38, литера Б, кад. номер. 78:11:0006024:3144.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 01.10.2025;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на земельный участок – право собственности;
- на нежилое здание – право собственности.

Собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

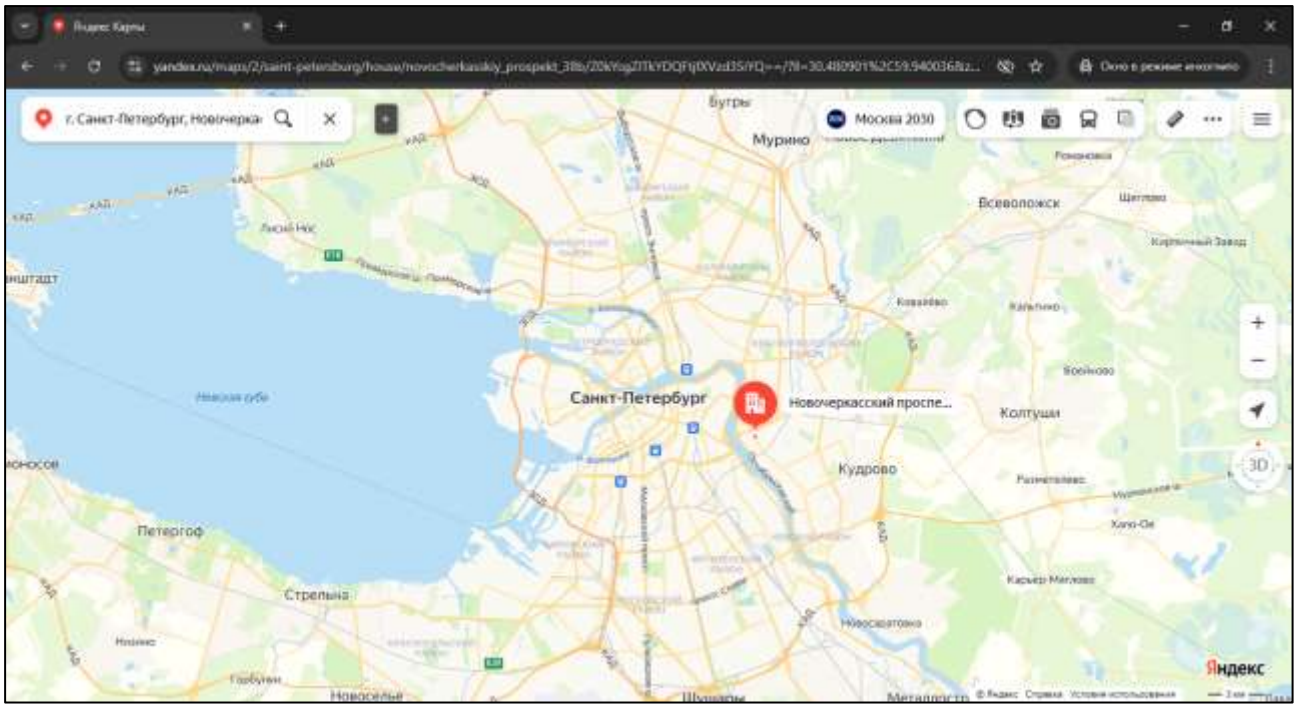


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

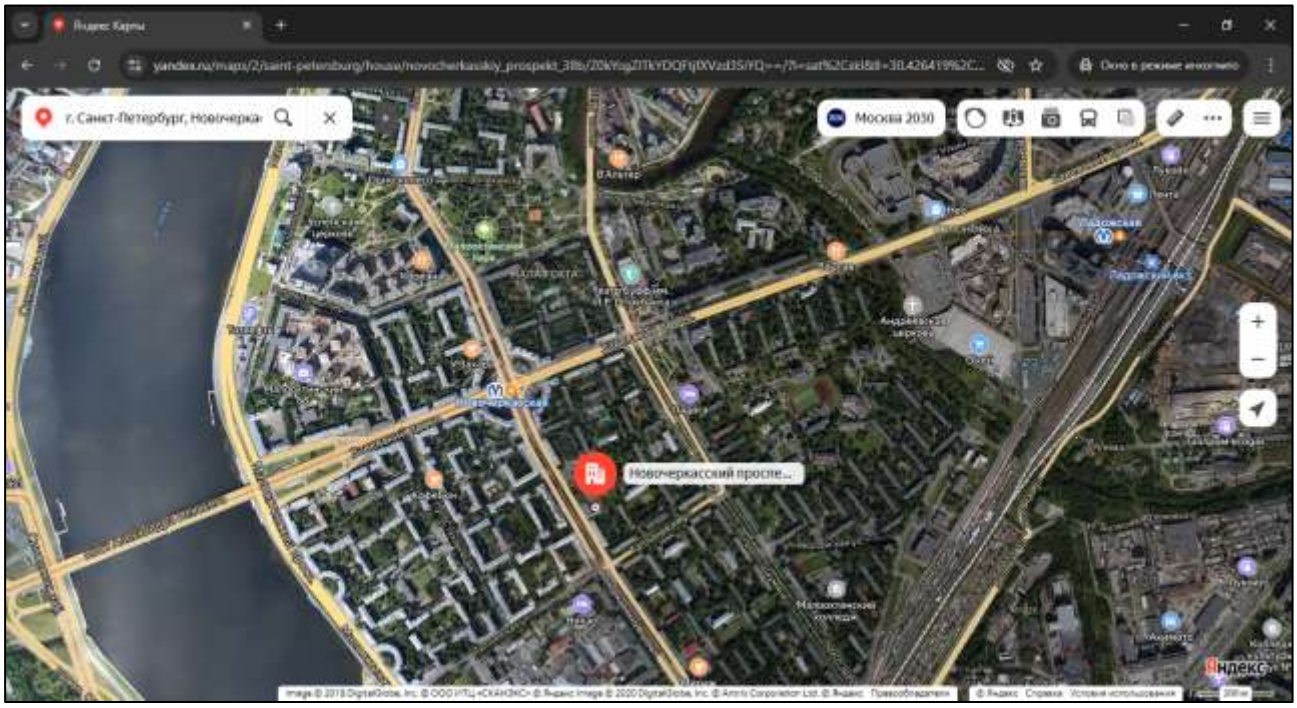


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 38, литера Б
Площадь земельного участка, кв. м.	57
Кадастровый номер земельного участка	78:11:0006024:3144
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 362 338,40
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	23 900,67
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	хранение автотранспорта, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, государственное управление, служебные гаражи, обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, оборудованные площадки для занятий спортом, внеуличный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, улично-дорожная сеть, благоустройство территории
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-32/028/2013-122 от 28.08.2013
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке было выявлено наличие электроснабжения.

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 38, литера Б
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	42,6
Кадастровый номер	78:11:0006024:1637
Кадастровая стоимость здания, руб.	748 411,65
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	17 568,35
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-236/2002-692.1 от 26.10.2002
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1963
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлены элементы электроснабжения

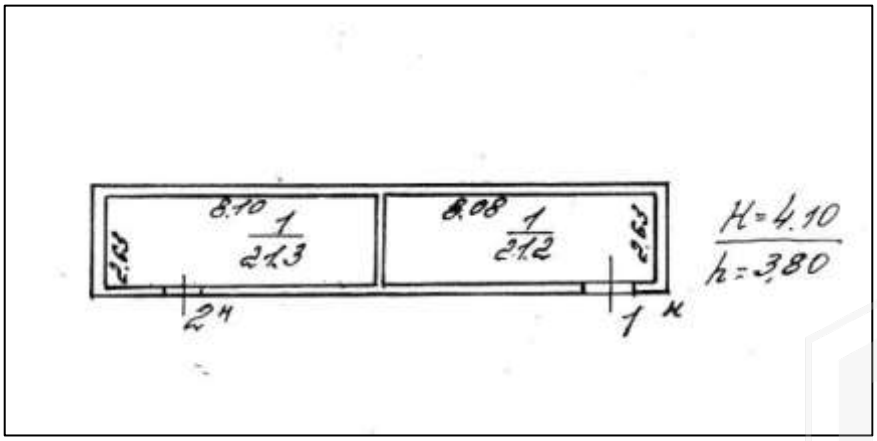
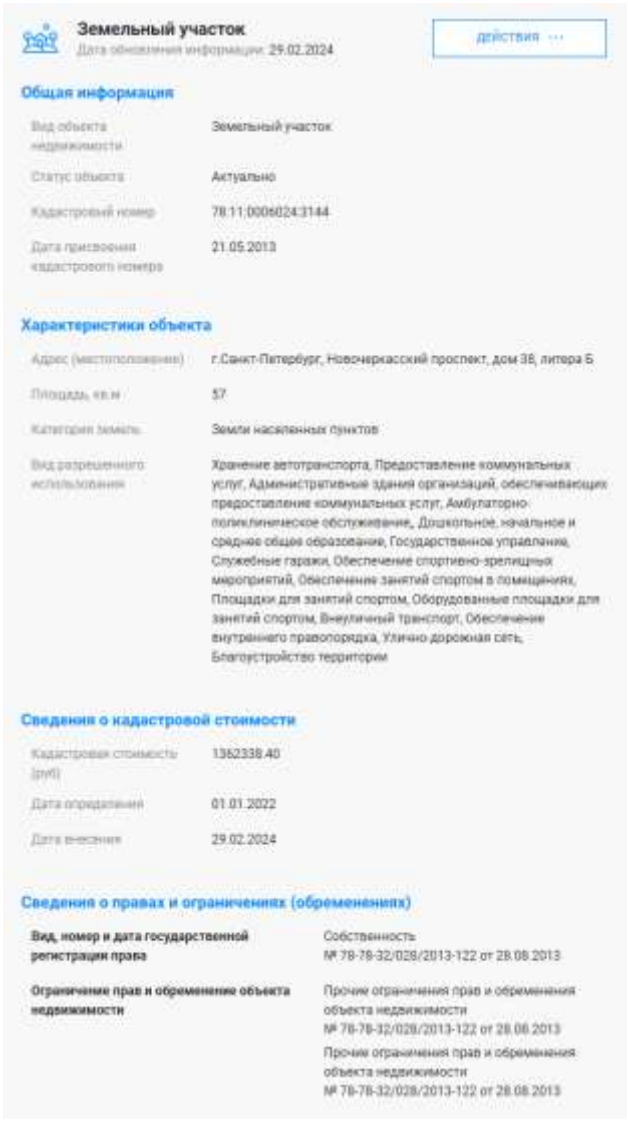


Рисунок 3. План 1 этажа здания



Земельный участок
Дата обновления информации: 29.02.2024

действия

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:11:0006024:3144
Дата присвоения кадастрового номера	21.05.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 38, литера Б
Площадь, кв.м	57
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Хранение автотранспорта, Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Государственное управление, Служебные гаражи, Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Площадки для занятий спортом, Оборудованные площадки для занятий спортом, Внеуличный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории

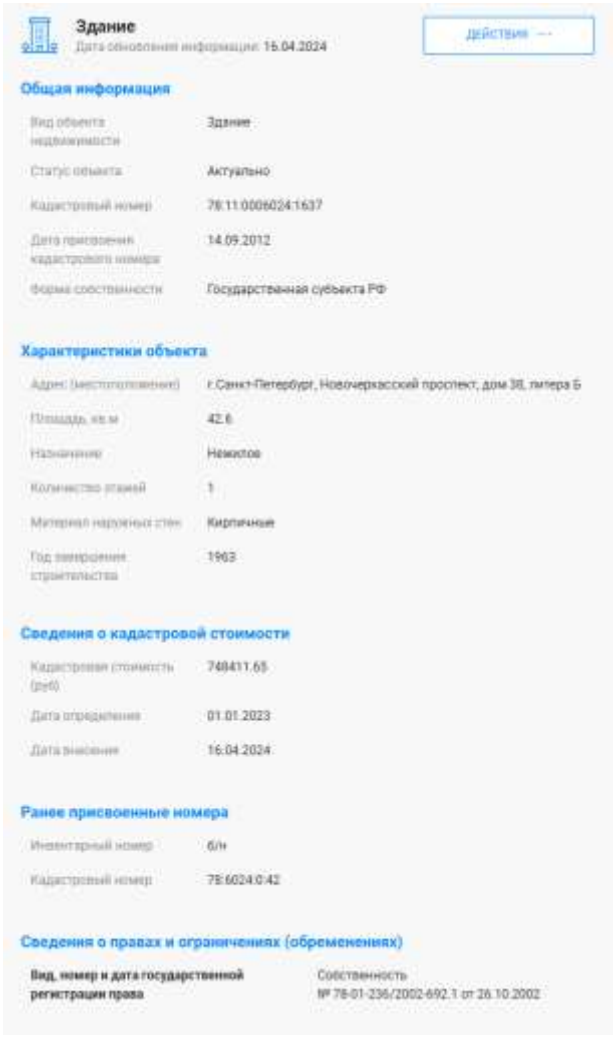
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1362338.40
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	29.02.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-32/028/2013-122 от 28.08.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-32/028/2013-122 от 28.08.2013 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-32/028/2013-122 от 28.08.2013

Рисунок 4. Справочная информация по земельному участку



Здание
Дата обновления информации: 16.04.2024

действия

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:11:0006024:1637
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 38, литера Б
Площадь, кв.м	42.6
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1963

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	748411.65
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.04.2024

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	б/н
Кадастровый номер	78:6024:0:42

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-236/2002-692.1 от 26.10.2002

Рисунок 5. Справочная информация по зданию

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Красногвардейском районе г. Санкт-Петербурга.



Рисунок 6. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой и общественно-деловой застройкой. В близи объекта расположены школа, парикмахерская, кафе, продуктовые магазины.

Транспортная доступность

Ближайшая станция метро «Новочеркасская» находится на расстоянии 330 м (4 минуты пешком).

Объект оценки находится вблизи транспортной магистрали – Новочеркасский проспект.

Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.

Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне **Ж3 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от пяти этажей до восьми этажей, включая мансардный).**

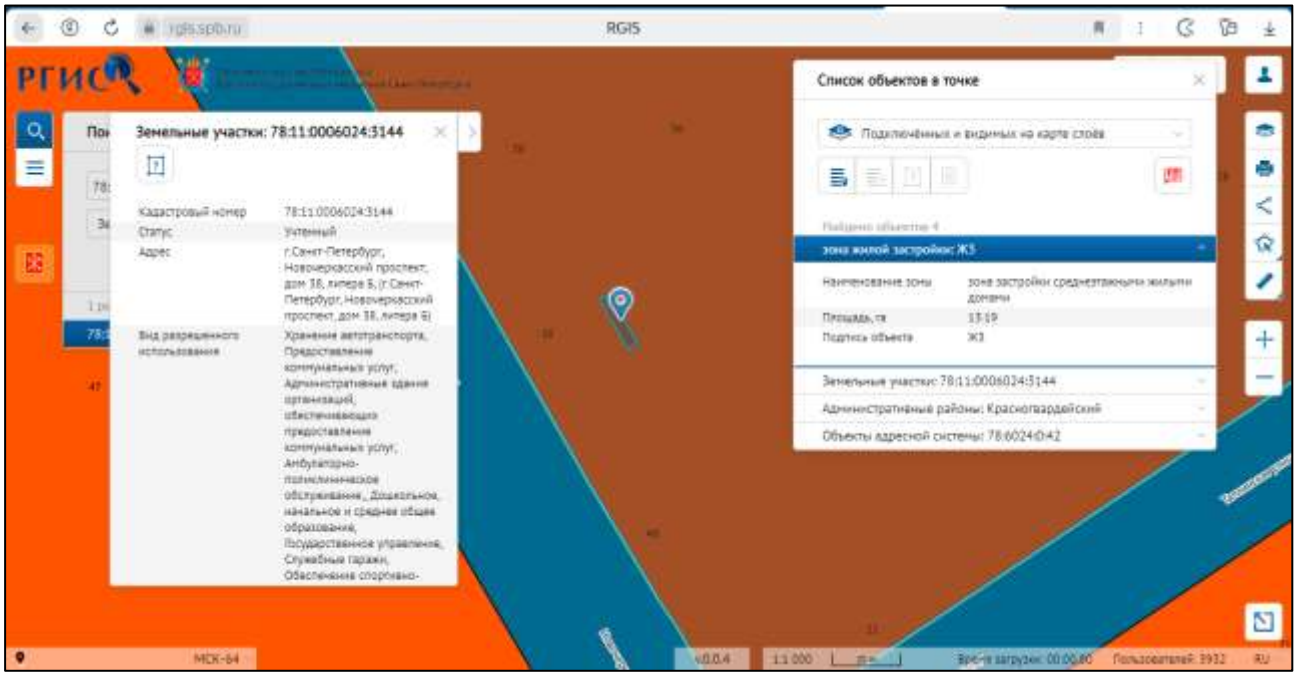


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования[1]

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону **Т3Ж1 - Жилая зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.**

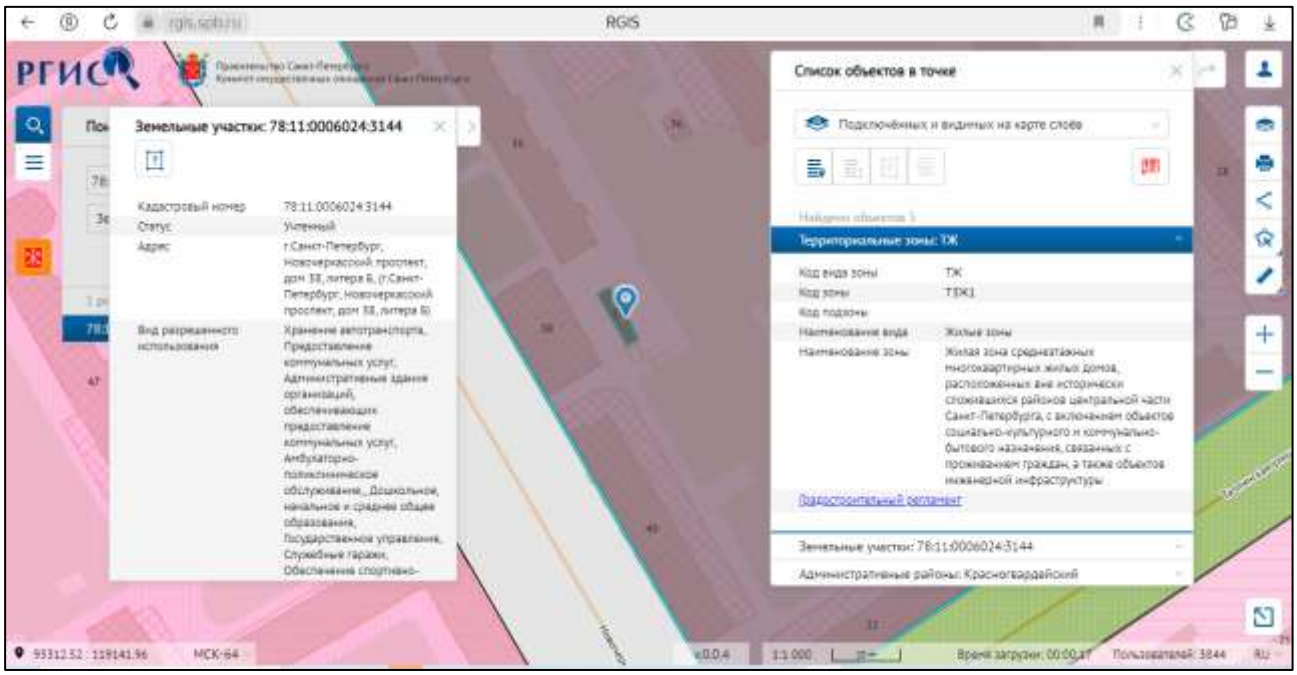


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

<u>Градостроительная документация по планировке территории</u>

Рассматриваемый земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой решением Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 21.04.1980 № 290 утвержден проект детальной планировки района Ладожского вокзала и промзоны Большой и Малой Охты (Красногвардейский район).

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

[1] https://rgis.spb.ru/mapui/

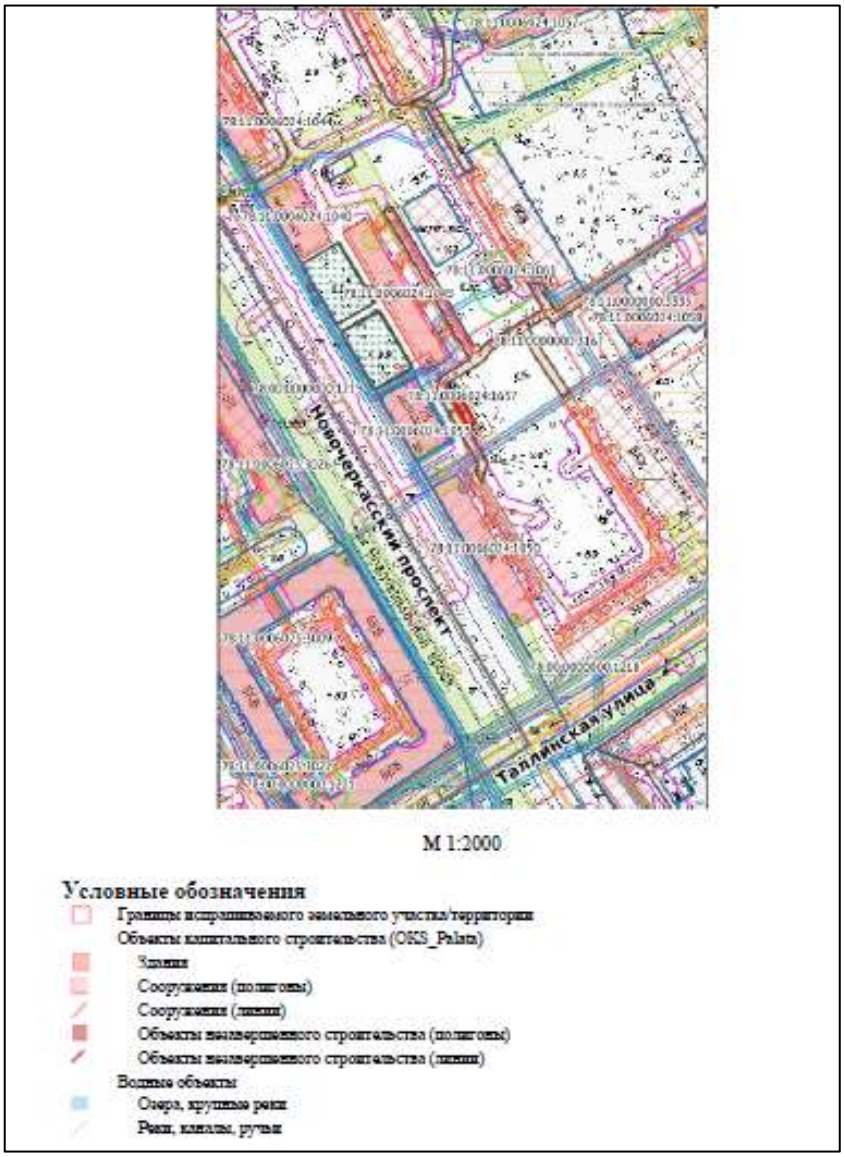


Рисунок 9. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 38, литера Б

Озеленение земельного участка

Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования городского значения, в Перечне зеленых насаждений общего пользования местного значения и в Перечне территорий зеленых насаждений общего пользования резерва озеленения, указанных в приложениях 1, 4 и 7 к Закону СПб от 08.10.2007г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования (ред. от 15.03.2019, с изм. от 12.05.2020).

Дополнительная информация:

По сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью» в границах рассматриваемого земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 78:11:0006024:1637. Согласно приложенной к обращению выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 16.01.2024 наименование объекта - нежилое здание, 42,6 кв.м.

Согласно приложенной к обращению выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 29.01.2024 вид разрешенного использования земельного участка - хранение автотранспорта, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, государственное управление, служебные гаражи, обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, оборудованные площадки для занятий спортом, внеуличный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, улично-дорожная сеть, благоустройство территории, площадь участка 57 кв.м.

Получение разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (в случае необходимости) осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 № 480 по заявлению правообладателя земельного участка в Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 22.04.2024г. № КУВИ-001/2024-112553788 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 29.01.2024 г. на оцениваемый земельный участок зарегистрировано следующие ограничения (обременения):

- вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
- дата государственной регистрации: 28.08.2013 00:00:00
- номер государственной регистрации: 78-78-32/028/2013-122
- срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен
- лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено
- сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица данные отсутствуют
- основание государственной регистрации: Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 78/201/13-103667, выдан 21.05.2013
- вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости дата государственной регистрации: 28.08.2013 00:00:00;
- номер государственной регистрации: 78-78-32/028/2013-122
- срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен
- лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено
- сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют основание государственной регистрации: Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 78/201/13-103667, выдан 21.05.2013

В соответствии с Распоряжением КИО № 1633-РЗ от 22.07.2024 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, д. 38, литера Б одновременно с отчуждением земельного участка» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли – продажи:

Наименование объекта	Обременения
Здание по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, д. 38, литера Б, площадью 42.6 кв.м, кадастровый номер 78:11:0006024:1637	В соответствии с Генеральным планомСанкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне Ж3 - зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от пяти этажей до восьми этажей, включая мансардный). В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект находится в территориальной зоне ТЗЖ1 - Жилая зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально- бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
Земельный участок по адресу: Санкт-	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга,

Наименование объекта	Обременения
Петербург, Новочеркасский проспект, д. 38, литера Б, площадью 57 кв.м, кадастровый номер 78:11:0006024:3144	утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне Ж3 - зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от пяти этажей до восьми этажей, включая мансардный). В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Земельный участок находится в территориальной зоне Т3Ж1 - Жилая зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры. Часть Земельного участка площадью 4 кв. м находится в охранной зоне канализационных сетей. Часть Земельного участка площадью 11 кв. м находится в охранной зоне газораспределительных сетей. На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: охранная зона канализационных сетей. Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-231 от 02.02.2024 г., объект по адресу Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 38, лит. Б не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-1854/24-0-1 от 29.02.2024 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 38, литера Б, кадастровый номер 78:11:0006024:3144 не входит в границы ООПТ местного значения.

Участок изысканий не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального значения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-7439/24-0-1 от 02.04.2024 земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 38, литера Б (кадастровый номер: 78:11:0006024:3144) расположен в границах:

- вне зон охраны объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу16.04.2023) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен вне границ территории исторического поселения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-7437/24-0-1 от 02.04.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 38, литера Б не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1.Подъездные пути к объекту



Фото № 2. Ближайшее окружение объекта



Фото № 3. Ближайшее окружение объекта



Фото № 4. Адресный указатель



Фото № 5. Внешний вид здания



Фото № 6. Внешний вид здания

	
Фото № 7. Внешний вид здания	Фото № 8. Внешний вид здания
	
Фото № 9. Вход в здание	Фото № 10. Вход в здание
	
Фото № 11. Внутреннее состояние здания	Фото № 12. Внутреннее состояние здания
	
Фото № 13. Внутреннее состояние здания	Фото № 14. Внутреннее состояние здания

	
Фото № 15. Внутреннее состояние здания	Фото № 16. Внутреннее состояние здания
	
Фото № 17. Внутреннее состояние здания	Фото № 18. Внутреннее состояние здания

А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 38, литера Б

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 38, литера Б
Площадь земельного участка, кв. м.	57
Кадастровый номер земельного участка	78:11:0006024:3144
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленение отсутствует
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке было выявлено наличие электроснабжения.

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Нежилое
Назначение	Нежилое здание
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 38, литера Б
Общая площадь, кв. м	42,6
Кадастровый номер	78:11:0006024:1637
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	2 отдельных со двора
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Электроснабжение
Перепланировки	Перепланировки не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 01.10.2025, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	01.10.2025

4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Согласно п. 16 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Для определения наиболее эффективного использования объекта Оценщик анализировал следующие факты:

- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 29.01.2024 г. ВРИ земельного участка: хранение автотранспорта, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, государственное управление, служебные гаражи, обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, оборудованные площадки для занятий спортом, внеуличный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, улично-дорожная сеть, благоустройство территории
- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 22.04.2024г. № КУВИ-001/2024-112553788 назначение здания - нежилое, наименование – нежилое здание.
- Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне Ж3 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от пяти этажей до восьми этажей, включая мансардный).
- В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону Т3Ж1 - Жилая зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
- Нежилое здание (ОКС), входящее в состав Объекта оценки, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия и характеризуется удовлетворительным состоянием. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.
- В соответствии с письмом Комитета по градостроительству и архитектуре № 01-47-5-7050/24 от 05.03.2024, согласно с утверждённой документацией по планировке территории Рассматриваемый земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой решением Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 21.04.1980 № 290 утвержден проект детальной планировки района Ладожского вокзала и промзоны Большой и Малой Охты (Красногвардейский район). Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует
- Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой и общественно-деловой застройкой. В близи объекта расположены школа, парикмахерская, кафе, продуктовые магазины.
- Ближайшая станция метро «Новочеркасская» находится на расстоянии 330 м (4 минуты пешком). Объект оценки находится вблизи транспортной магистрали – Новочеркасский проспект. Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве земельного участка с расположенным зданием под склад после проведения капитального ремонта*.

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание	г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 38, литера Б	42,6	78:11:0006024:1637	47 887	2 040 000	57 465	2 448 000
2	Земельный участок		57	78:11:0006024:3144	42 947	2 448 000	42 947	2 448 000
Итого:						**4 488 000**		**4 896 000**